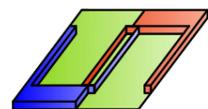


ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ



**ЦЕНТР ПРОЕКТИРОВАНИЯ**

461040, Оренбургская область, г. Бузулук, ул. Галактионова 52, офис 2.  
Тел.: 8 (35342) 70-897, 55-8-11; E-mail: [spbuzuluk@gmail.com](mailto:spbuzuluk@gmail.com)

Заказчик: Старжинская Н.Н.

## ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

Проект планировки территории, расположенной в восточной части  
кадастрового квартала 56:08:2105005 Пригородного сельсовета  
Бузулукского района Оренбургской области

171-2020- ППТ

г. Бузулук

## **Альбом 1**

### **Часть I**

**«Проект планировки территории, расположенной в восточной части  
кадастрового квартала 56:08:2105005 Пригородного сельсовета Бузулукского  
района Оренбургской области»**

**171-2020-ППТ**

Директор

Чулкова Н.П.

ГИП

Дрючков В.Г.

г. Бузулук



**Содержание:**

## Альбом 1. Часть I Проект планировки территории

## Текстовая часть

1. Положение о характеристиках планируемого развития территории.....	3
1.1 Характеристика объектов капитального строительства на территории планируемого развития.....	4
1.2 Характеристика объектов производственного и иного назначения на территории планируемого развития.....	4
1.3 Характеристика объектов общественно-делового назначения на территории планируемого развития.....	5
1.4 Характеристика объектов федерального и регионального значения на территории планируемого развития.....	5
1.5 Характеристики развития системы транспортного обслуживания территории .....	5
1.6 Характеристика развития систем инженерно-технического обеспечения территории.....	6
2. Положение об очередности планируемого развития территории.....	7

## Графическая часть

Комплект чертежей		Масштаб
Лист 1	Чертеж планировки территории, условные графические обозначения	1:1000

Прилагаемые документы:  
Задание на проектирование.

## 1. Положение о характеристиках планируемого развития территории

Проектируемая территория расположена в восточной части кадастрового квартала 56:08:2105005 Пригородного сельсовета Бузулукского района Оренбургской области.

Площадь территории проектирования в соответствии с техническим заданием составляет 29,88804 га.

В соответствии с картой градостроительного зонирования Правил землепользования и застройки муниципального образования Пригородный сельсовет Бузулукского района Оренбургской области, утверждённых решением Совета депутатов муниципального образования Пригородный сельсовет Бузулукского района Оренбургской области №196 от 16.10.2019 г. (далее – правила землепользования и застройки), проектируемая территория расположена в зоне комплексного устойчивого развития территории (КУРТ). На дату разработки проекта планировки и межевания территории территория частично застроена.

На территории проектирования сформировано 254 земельных участка. Проектом планировки территории предлагается 219 земельных участков с видом разрешенного использования «для индивидуальной жилой застройки», по документу «жилая застройка» (код 2.0) площадью от 499,57 кв.м. до 1500,27 кв.м. использовать для жилой застройки (код 2.0) с целью размещения жилых помещений различного вида и обеспечение проживания в них. К жилой застройке относятся здания (помещения в них), предназначенные для проживания человека, за исключением зданий (помещений), используемых:

- с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них (гостиницы, дома отдыха);
- для проживания с одновременным осуществлением лечения или социального обслуживания населения (санатории, дома ребенка, дома престарелых, больницы);
- как способ обеспечения непрерывности производства (вахтовые помещения, служебные жилые помещения на производственных объектах);
- как способ обеспечения деятельности режимного учреждения (казармы, караульные помещения, места лишения свободы, содержания под стражей).

Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 2.1 - 2.3, 2.5 - 2.7.1.

Для 3-х земельных участков площадью от 1122,31 кв.м. до 1499,88 кв.м. предлагается изменить вид разрешенного использования с «для индивидуальной жилой застройки», по документу «жилая застройка» (код 2.0) на «магазины» (код 4.4) для размещения объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м..

32 земельных участка с видом разрешенного использования «для индивидуальной жилой застройки», по документу «жилая застройка» (код 2.0), расположенных в границах территорий улиц и проездов, предлагается объединить

в земельный участок с видом разрешенного использования «земельные участки (территории) общего пользования» (код 12.0).

Характеристики планируемого развития территории приведены в таблице 1

Таблица 1 Характеристики планируемого развития территории

№	Наименование, показатели	Единица измерения	По проекту
1	Проектируемая территория	га	29,88804
2	Земельные участки с видом разрешенного использования «для жилой застройки» (код 2.0)	количество участков	219
3	Земельные участки с видом разрешенного использования «магазины» (код 4.4)	количество участков	3
4	Площадь земельных участков с кодами 2.0 и 4.4	га	20,04613
5	Площадь земельного участка с видом разрешенного использования «земельные участки (территории) общего пользования (код 12.0)	га	9,84191

### **1.1 Характеристика объектов капитального строительства жилого назначения на территории планируемого развития**

Проектом планировки территории предусмотрено на земельных участках, предназначенных для индивидуального жилищного строительства:

размещение жилого дома (отдельно стоящего здания количеством надземных этажей не более чем три, высотой не более двадцати метров, которое состоит из комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании, не предназначенного для раздела на самостоятельные объекты недвижимости);

выращивание сельскохозяйственных культур;

размещение индивидуальных гаражей и хозяйственных построек.

### **1.2 Характеристика объектов производственного и иного назначения на территории планируемого развития**

Техническим заданием не предусмотрено размещение объектов производственного и иного назначения на проектируемой территории.

### **1.3 Характеристика объектов общественно-делового назначения на территории планируемого развития**

Проектом планировки предусмотрено размещение в юго-восточной части планируемой территории общественно-деловой зоны общей площадью 3744,85 кв.м. для размещения объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 м<sup>2</sup>.

### **1.4 Характеристика объектов федерального и регионального значения на территории планируемого развития**

Проектные решения проекта планировки территории не предусматривают размещение объектов федерального и регионального значения в связи с чем, зоны планируемого размещения указанных объектов отсутствуют.

### **1.5 Характеристики развития системы транспортного обслуживания территории**

Проектом предусмотрена организация системы улиц, дорог и проездов для обеспечения доступности земельных участков, объектов обустройства и объектов капитального строительства на проектируемой территории.

Ширина улиц при двухстороннем расположении участков принята 22,0 м. Ширина проездов принята от 10,0 м до 16,0 м. Проезжая часть по улицам – автомобильная дорога с твердым покрытием, двухполосная, шириной 6,0 метров (2 полосы для движения по 3,0м), по проездам автомобильная дорога с твердым покрытием, двухполосная, шириной 6,0 метров и однополосная шириной 4 метра.

На проектируемой территории зона обслуживания общественного транспорта не развита. Проектом планировки предусматривается обеспечением территории двумя остановочными пунктами, а также прокладкой маршрутов общественного транспорта. Схема движения транспорта, в том числе общественного, а также пешеходов представлена в графической части на листе 7.

Для организации внешней транспортной связи с проектируемой территорией предусматривается один въезд (выезд) на территорию проектирования.

## 1.6 Характеристика развития систем инженерно-технического обеспечения территории

В границах проектируемой территории имеются сети следующие инженерно-технического обеспечения: электроснабжение и частично газоснабжение.

Обеспечение планируемых объектов капитального строительства инженерными коммуникациями предусмотрено путем строительства сетей водоснабжения, водоотведения и дополнительных сетей газоснабжения.

Планируемая территория обеспечена электроснабжением от существующей ВЛ 110кВ, расположенной в восточной части от планируемой территории.

На проектируемой территории имеются две трансформаторных подстанций.

От распределительных подстанций электрическая сеть ВЛ-04кВ проходит по основным улицам вдоль проезжих частей.

Уличное освещение предусмотрено на существующих опорах электроснабжения.

Газоснабжение (для целей отопления, горячего водоснабжения и приготовления пищи) частично присутствует в северо-восточной части планируемой территории, и предусмотрена подземная прокладка сетей газопровода по всей планируемой территории, в соответствии с техническими условиями владельца сетей. Отопление и горячее водоснабжение предусматривается от индивидуальных газовых отопительных котлов.

Водоснабжение предусмотрено от проектируемого централизованного водопровода, на основании технических условий владельца сетей. Также, источниками водоснабжения могут служить подземные источники воды, забираемой с помощью различных сооружений и устройств, открытых для общего пользования или находящихся в индивидуальном пользовании, без подачи ее к месту расходования, в соответствии с СанПиН 2.1.4.1175-02 «Гигиенические требования к качеству воды нецентрализованного водоснабжения. Санитарная охрана источников».

В связи с отсутствием на территории проектирования и близ нее централизованных сетей канализации, водоотведение хозяйственно-бытовых стоков предусмотрено в индивидуальные водонепроницаемые выгребные ямы с гидроизоляцией, оборудованные вентиляционными стояками для каждого объекта капитального строительства (если требуется). По мере наполнения стоки откачиваются и вывозятся по договору с организацией, имеющей соответствующие технику и лицензии на вывоз и утилизацию отходов.

Сети связи на разрабатываемой территории предусматриваются путем прокладки оптоволоконного кабеля на опорах ВЛ-0,4 кВ, а также на базе беспроводных технологий LTE (4G) и мобильной телефонной сети стандарта GSM.

## 2. Положение об очередности планируемого развития территории

Проектом планировки территории предусмотрено выделение очередности развития территории в следующие этапы:

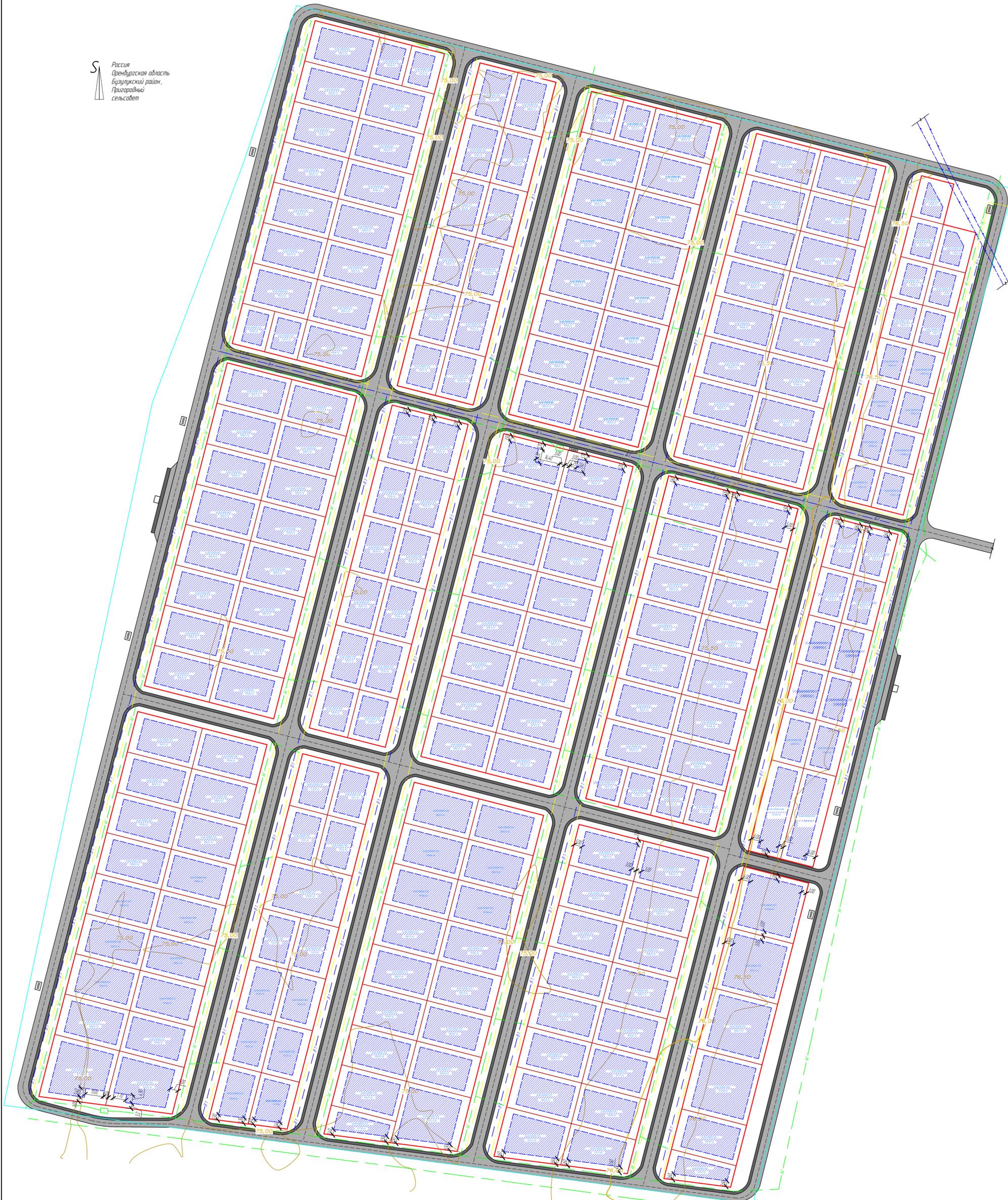
1. Объединение земельных участков с кадастровыми номерами 56:08:2105005:857, 56:08:2105005:1389, 56:08:2105005:800, 56:08:2105005:1342, 56:08:2105005:1341, 56:08:2105005:1182, 56:08:2105005:1184, 56:08:2105005:1183, 56:08:2105005:1181, 56:08:2105005:1173, 56:08:2105005:1172, 56:08:2105005:1174, 56:08:2105005:1175, 56:08:2105005:1176, 56:08:2105005:1188, 56:08:2105005:1187, 56:08:2105005:1186, 56:08:2105005:1185, 56:08:2105005:1189, 56:08:2105005:1190, 56:08:2105005:1191, 56:08:2105005:1192, 56:08:2105005:1177, 56:08:2105005:1178, 56:08:2105005:1198, 56:08:2105005:1197, 56:08:2105005:1196, 56:08:2105005:1193, 56:08:2105005:1194, 56:08:2105005:1195, 56:08:2105005:1179, 56:08:2105005:1180 в один с изменением вида разрешенного использования с «для индивидуальной жилой застройки», по документу «жилая застройка» (код 2.0) на «земельные участки (территории) общего пользования» (код 12.0);

изменение вида разрешенного использования земельных участков с кадастровыми номерами 56:08:2105005:1288, 56:08:2105005:1283, 56:08:2105005:1257 с «для индивидуальной жилой застройки», по документу «жилая застройка» (код 2.0) на «магазины (код 4.4)»;

2. Строительство объектов инженерной и транспортной инфраструктуры;
3. Благоустройство территорий общего пользования;
4. Строительство объектов капитального строительства;
5. Подключение (технологическое присоединение) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения.

# ЧЕРТЁЖ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ, М 1:1000

Россия  
Оренбургская область  
Бузулукский район,  
Пригородный сельсовет



## УСЛОВНЫЕ ГРАФИЧЕСКИЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

Наименование	Обозначения
1	2
Кадастровый номер земельного участка	56.08.2105005.023
Границы территории проектирования существующие	
Красные линии проектируемые	
Границы образованных земельных участков	
Границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства	
Минимальные отступы зоны планируемого размещения ОПС от красных линий	
Автодороги с твердым покрытием проектируемые	
Границы с твердым покрытием проектируемые	
Горизонталы	
Площадь земельных участков	1000,00 м <sup>2</sup>
Площадки для сбора мусора проектируемые	
Трансформаторная подстанция существующая	

## Продолжение таблицы

1	2
ЛЭП (на опорах) существующая	
Водопровод подземный существующий	
Газопровод низкого давления подземный существующий	
Водопровод подземный проектируемый	
Газопровод низкого давления подземный проектируемый	
Места остановки общественного транспорта проектируемые	

### \*Примечания:

Минимальные отступы зданий от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений приняты согласно Правил землепользования и застройки муниципального образования Пригородный сельсовет Бузулукского района Оренбургской области, утвержденных решением Совета депутатов муниципального образования Пригородный сельсовет Бузулукского района Оренбургской области № 196 от 16.10.2019 г.

171-2020-ППТ					
Проект планировки территории, расположенной в восточной части кадастрового квартала 56.08.2105005 Пригородного сельсовета Бузулукского района Оренбургской области					
Изм.	Кол-во	Лист	Масш.	Подпись	Дата
Утвердил		Сучкова Н.Г.			
Проверил		Дражков В.Г.			
Исполнитель		Измайлов И.А.			
Проект планировки территории					
Чертёж планировки территории М 1:1000, условные графические обозначения					
Стадия			Лист	Листов	
ПД			1	1	
ООО "Центр проектирования"					